



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Strandskatan i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strandskatan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716408-5313 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Landala 28:21	1979-08-14	1935
Landala 29:30	1979-08-14	1934

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	175
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3895
Totalt 64 objekt		4070

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 17 st 2 rok, 23 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sara Magnusson	Ordförande	2022-01-03	
Johan Martinsson	Ledamot	2022-01-03	
Aylin Azad	Ledamot	2023-01-05	
Elin Pilhem	Ledamot	2023-01-05	
Johan Hallersbo	Ledamot	2023-01-05	
Frej Karlsson	Ledamot	2023-01-05	
Roger Kristiansson	HSB-Ledamot	2023-06-06	
Elmira Mardani	HSB-Ledamot	2020-12-30	2023-06-06



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Magnusson, Johan Martinsson och Frej Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sara Magnusson, Elin Pilhem, Johan Hallersbo, Frej Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lars Johansson-Blank med Christer Lundberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Colette O'Meara (sammankallande) samt Carina Hedman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-06. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar inklusive en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-01.

Under räkenskapsåret 2022-2023 har Obligatorisk ventilationskontroll genomförts och gungställningen besiktigats och säkrats upp. Föreningen kommer att åtgärda de anmärkningar som ventilationskontrollen visade och därmed tillse ännu bättre ventilation i samtliga bostäder.

2016 genomfördes relining av stammarna. 2020-2022 har omfattande renovering av källare genomförts, inklusive byte av källare- och vindsdörrar. Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter. Gymmet har renoverats och ny gymutrustning har köpts in.

Under de närmaste fem åren kommer föreningen fortsätta med att aktivt underhålla fastigheterna. I det ingår att se över och vid behov åtgärda målning av träpanel, kring fönster och taksprång. Cirkulationspump och expantionskärl kommer att bytas ut.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 13 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Föreningen strävar efter

- långsiktig ekonomisk stabilitet
- att fastigheterna ska skötas och underhållas väl
- att medlemmarna ska trivas och känna trygghet
- att alla medlemmarna ska känna ansvar och delaktighet

Föreningens medlemmar har tillgång till gemensamma utrymmen i form av bastu, gym, pingisrum, snickerirum, målerirum, cykelförråd och en samlingslokal. På gårdarna finns utomhusmöbler och grillar till förfogande för föreningens medlemmar.

Information till medlemmarna förmedlas i huvudsak genom mejlutskick och fysisk utdelning av månadsbladet. Allmän information gällande föreningen finns på hemsidan <https://brfstrandskatan.com/>. Medlemmarna har möjlighet att själva dela information via en gemensam facebookgrupp, BRF Strandskatan.

Föreningen har under året haft två städdagar, en på hösten 2022 och en på våren 2023.

Styrelsen nås enklast genom mejl: brfstrandskatan@googlegroups.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	206	231	250	253	206
Skuldsättning, kr/kvm	2 041	2 067	2 103	1 644	1 685
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	182	165	149	156
Driftskostnad, kr/kvm	452	441	419	393	421
Årsavgifter, kr/kvm	701	688	674	661	642
Totala intäkter, kr/kvm	723	712	713	683	663
Nettoomsättning, tkr	2 942	2 899	2 828	2 778	2 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	142	-1 157	552	339	458
Soliditet, %	53	52	55	60	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	743 554	0	0	743 554
Upplåtelseavgifter, kr	4 651 131	0	0	4 651 131
Underhållsfond, kr	1 764 495	0	168 005	1 932 500
S:a bundet eget kapital, kr	7 159 180	0	168 005	7 327 185
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 288 920	-1 156 974	-168 005	2 963 941
Årets resultat, kr	-1 156 974	1 156 974	142 094	142 094
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 131 946	0	-25 911	3 106 035
S:a eget kapital, kr	10 291 126	0	142 094	10 433 220

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 995 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 131 946
Årets resultat, kr	142 094
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	181 995
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 106 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 106 035

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 942 282	2 899 400
Övriga rörelseintäkter	Not 2	800	0
Summa rörelseintäkter		2 943 082	2 899 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 708 808	-1 667 139
Underhållskostnader	Not 4	-181 995	-1 577 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 981	-126 769
Personalkostnader	Not 6	-119 305	-87 110
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-512 597	-517 874
Summa rörelsekostnader		-2 654 686	-3 976 816
Rörelseresultat		288 396	-1 077 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 352	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-152 654	-79 638
Summa finansiella poster		-146 302	-79 558
Årets resultat	Not 10	142 094	-1 156 974

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 17 407 412	17 903 588
Inventarier	Not 12 30 199	46 620
	<u>17 437 611</u>	<u>17 950 208</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	17 438 111	17 950 708
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 2 113	2 519
Övriga fordringar	Not 15 885 673	1 819 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 175 161	109 313
	<u>1 062 947</u>	<u>1 930 924</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 1 000 000	0
Kassa och bank	16 392	16 369
Summa omsättningstillgångar	2 079 339	1 947 293
Summa tillgångar	19 517 450	19 898 001

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 394 685	5 394 685
Underhållsfond	1 932 500	1 764 495
	7 327 185	7 159 180
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 963 941	4 288 920
Årets resultat	142 094	-1 156 974
	3 106 034	3 131 946
Summa eget kapital	10 433 219	10 291 126
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 8 212 647	5 287 749
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 92 188	3 126 798
Leverantörsskulder	181 648	340 836
Skatteskulder	5 943	7 750
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 590 805	842 742
	871 584	4 319 126
Summa skulder	9 084 231	9 606 875
Summa Eget kapital och skulder	19 517 450	19 898 001

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,90%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 592 906 kr (1 592 906 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 732 064	2 678 424
Hyror	92 616	90 162
Övriga intäkter	117 602	130 814
	2 942 282	2 899 400
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	800	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	323 282	362 640
Reparationer	118 175	102 279
El	144 975	130 140
Uppvärmning	433 055	429 024
Vatten	199 911	183 600
Sophämtning	172 779	149 198
Övriga avgifter	53 176	52 099
Förvaltningsarvoden	152 015	141 664
Övriga driftskostnader	111 440	116 495
	1 708 808	1 667 139
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	1 577 924
VVS	85 375	0
El och tele	11 319	0
Utrustning	85 301	0
	181 995	1 577 924
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	97 463	93 473
Medlemsavgifter	26 105	26 100
Övriga externa kostnader	8 413	7 196
	131 981	126 769
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	79 200	40 000
Sammanträdesersättningar	0	21 013
Revisorsarvode	4 000	2 000
Löner och andra ersättningar	4 000	4 000
Sociala kostnader	24 855	20 097
Kurser och konferenser	7 250	0
	119 305	87 110
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	496 176	496 174
Inventarier	16 421	21 700
	512 597	517 874
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	245	0
Övriga ränteintäkter	6 107	80
	6 352	80
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	152 375	78 954
Övriga finansiella kostnader	279	684
	152 654	79 638
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	142 094	-1 156 974
Avsättning till underhållsfond	-350 000	-350 000
Disposition ur underhållsfond	181 995	1 577 924
Resultat efter underhållspåverkan	-25 911	70 950

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	26 154 300	24 425 549
Årets investeringar	0	1 728 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 154 300	26 154 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 482 712	-8 986 538
Årets avskrivningar	-496 176	-496 174
Utgående avskrivningar	-9 978 888	-9 482 712
Bokfört värde byggnader	16 175 412	16 671 588
Bokfört värde mark	1 232 000	1 232 000
Bokfört värde byggnader och mark	17 407 412	17 903 588
Taxeringsvärde för Landala 28:21 och 29:30		
Byggnad - bostäder	50 400 000	50 400 000
Byggnad - lokaler	575 000	575 000
	50 975 000	50 975 000
Mark - bostäder	55 400 000	55 400 000
Mark - lokaler	114 000	114 000
	55 514 000	55 514 000
Taxeringsvärde totalt	106 489 000	106 489 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	14 503 300	14 503 300
Varav frigjorda	6 148 600	2 454 400
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	302 630	287 591
Årets investeringar	0	15 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 630	302 630
Ingående avskrivningar	-256 010	-234 310
Årets avskrivningar	-16 421	-21 700
Utgående avskrivningar	-272 431	-256 010
Bokfört värde	30 199	46 620
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1 313	2 519
Övriga kundfordringar	800	0
	2 113	2 519
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	857 783	1 791 493
Skattekonto	27 890	27 599
	885 673	1 819 092
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	149 774	109 313
Upplupna intäkter	25 387	0
	175 161	109 313

Noter	2023-06-30	2022-06-30
-------	------------	------------

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-06-21	2023-09-21	3 mån	3,20%	1 000 000
					1 000 000

Fasträntepaceringar	1 000 000	0
	1 000 000	0

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	519372	1,05%	2024-07-30	2 398 065	38 116
Stadshypotek	646266	0,63%	2025-01-30	1 955 000	20 000
Stadshypotek	763100	2,61%	2026-04-30	944 684	9 544
Stadshypotek	804738	3,90%	2025-10-30	1 876 840	18 864
Stadshypotek	813609	3,89%	2025-12-01	1 130 246	5 664
				8 304 835	92 188

Nästa års amortering beräknas uppgå till	92 188
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	92 188

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 212 647**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 843 895

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	1 000	1 000
	1 000	1 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 096	11 342
Ovriga upplupna kostnader	287 335	590 442
Förutbetalda hyror och avgifter	280 374	240 958
	590 805	842 742

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Elin Pilhem

Aylin Azad

Frej Karlsson

Johan Hallersbo

Johan Martinsson

Roger Kristiansson

Sara Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Johansson-Blank
Av föreningen vald revisor

Laila Pederson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandskatan i Göteborg , org.nr. 716408-5313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandskatan i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 Juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Strandskatan i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Johansson-Blank
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Strandskatan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 06:38:57



ANNA ELIN JULIA PILHEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 08:31:03



FREJ LINDOR EMI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 17:58:32



JOHAN MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-08 kl. 08:54:38



AYLIN AZAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 14:36:41



JOHAN HALLERSBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-08 kl. 17:50:52



ROGER KRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 11:20:08



LARS JOHANSSON-BLANK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-08 kl. 18:50:36



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 09:29:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Strandskatan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS JOHANSSON-BLANK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-08 kl. 18:52:39



LAILA PEDERSEN

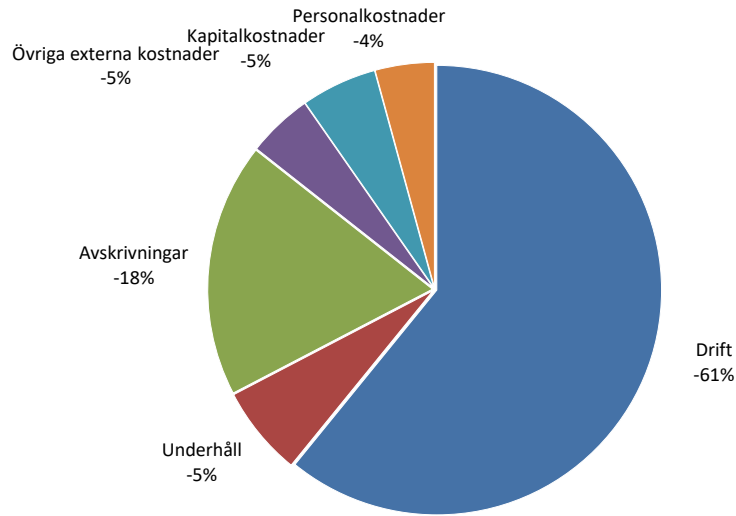
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 09:28:19

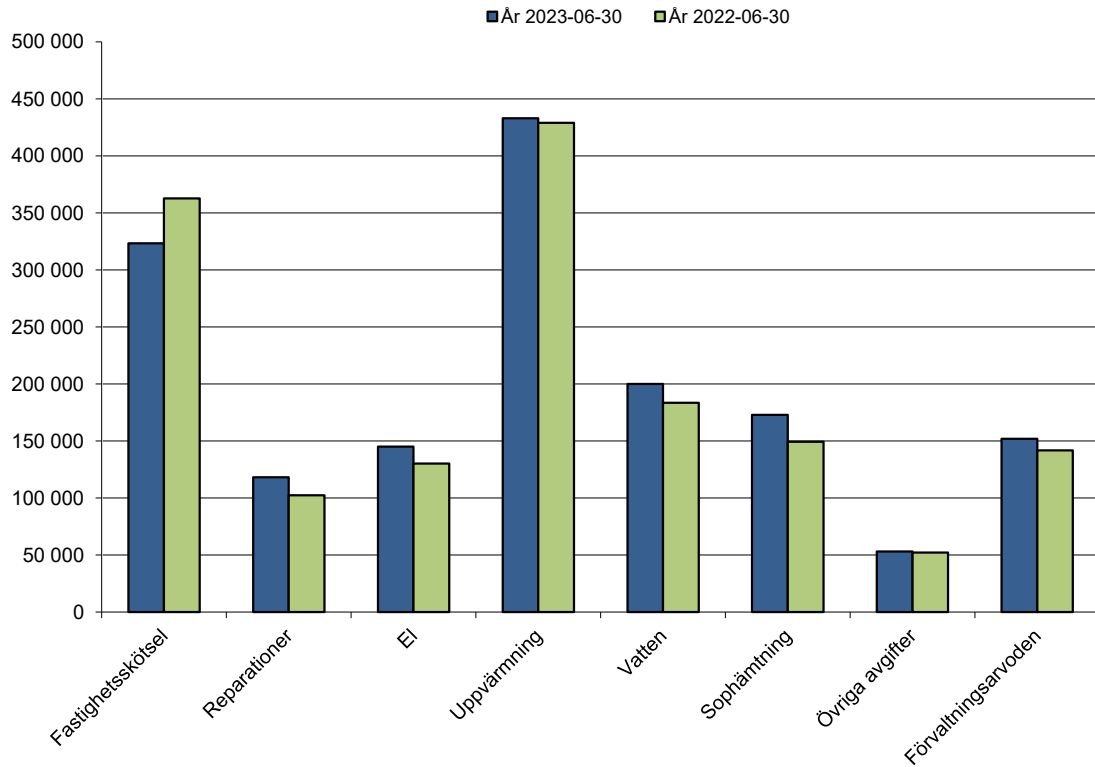




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.